

# まちづくり三法改正をめぐる議論

経済学部助教授 小林 伸生

1998年の中心市街地活性化法、都市計画法の改正、および2000年に大規模小売店舗法(大店法)に代わって施行された大規模小売店舗立地法(大店立地法)は、「まちづくり三法」と称され、大型小売店の出店・立地にかかわる基本的な指針となってきた。これらの制度は基本的に、1990年代初頭の日米構造協議における日本の流通構造の改革に対する外圧の強まりの中から生まれてきたものであったこともあり、大店法時代と比較すると、大型小売店舗の立地規制がかなり緩和された内容であった。そして、出店規制の実質的緩和に対する相殺措置として、中心市街地に対するてこ入れを支援したのが中心市街地活性化法であり、また各地域の実情に合った都市計画の実現に向けた地方自治体の裁量強化の方向を位置づけたのが、改正都市計画法であったと見る事が出来る。

これらの3法のうち、都市計画法および中心市街地活性化法の再改正がこの春の国交で行われた(改正都市計画法5月31日、改正中心市街地活性化法6月7日公布)。今回の改正は、端的に言えば都市計画の非線引き地域に対する大規模集客施設の立地規制の強化、および中心市街地における単なる商業の活性化にとどまらず、福利施設や居住機能など、多面的な市街地整備促進へと軸足を移している点に特徴がある。その意味で、高齢化および人口減少社会に対応した効率的な都市機能整備の実現に向けて国が唱導する「コンパクト・シティ」を具現化するための改正と見る事が出来る。また商業立地政策という観点からみると、日米構造協議以後規制緩和を継続してきた政策路線の転換と見る事が出来る。

これらの改正に関して、様々な立場からの見解が示されている。本学商学部の石原武政教授は「まちづくり三法見直しの意義」(流通情報2006年6月号)の中で、今回の改正は、わが国が初めて都市計画的な観点からの出店調整を試みた旧都市計画法が、大型店の郊外立地に対してほとんど実効性を持たなかった点への対応であることを指摘している。そして今回の法改正は総合的な都市計画・土地利用計画の視点からなされているものであり、商業立地のみを対象としたものではないこと、また無秩序な郊外開発に対する規制を強化し

たものであり、競争そのものを否定するものではないことを指摘している。また、東京工業大学大学院の中井検裕教授は「中心市街地の活性化と都市計画の見直し」(国土交通2006年8月号)の中で、今回の法改正がここ十数年続いてきた都市計画制度の規制緩和圧力に対する歯止めとなることに関して評価をしつつ、経済成長や人口増加を前提とした時代のマスタープランの改正や、改正の中での広域調整のスムーズな実現に向けた、都道府県のイニシアチブによる市町村との事前協議による広域調整の必要性を指摘している。

一方、今回の法改正に関しても問題点を指摘する意見も見られる。信金中央金庫の長山宗広氏は、「まちづくり三法改正の動向～信用金庫に求められる中心市街地活性化策～」(信金中金月報2006年7月号)の中で、今回の中心市街地振興策が、都市機能のソーシャルキャピタルとしての価値保全の側面に重点が置かれ、ビジネス機会やイノベーション創出の場としての位置づけが弱い点に関して懸念を示している。また未来生活研究会理事の横山耕治氏は「まちづくりの視界ゼロ、関連法改正がもたらす近未来」(世界週報2006年7月11日号)の中で、今回の改正で規制の対象外となった1万㎡以下の集客施設の立地の増加や、国の「選択と集中」推進の大義名分の下で、多くの都市の中心市街地が支援対象外となることに対して強い懸念を示している。

今回の改正は、市場原理のみでは最適解が得られない商業集積のあり方に対して、街づくりの観点から適切かつ実効性のある誘導を目指したという点で注目されている。とりわけ都市計画や地域政策等を専門領域とする有識者からは、必要最小限の条件整備ながらも肯定的な評価が支配的である。反面、事業機会の確保を求める商業界を代表とする有識者からは、未だ不十分との意見が支配的である一方、経済活動のダイナミズムを重んじるエコノミスト、経済学者等からは、規制の強化が小売業の活力を損ねることに関する懸念が示される等、規制強化・緩和の両側面から批判が存在する。こうした議論に客観性を与える研究動向を見ると、規制に関する諸外国との制度比較や、立地規制の強化・緩和がもたらす経済効果・ロス等

に関する研究はある程度進展してきている反面、市街地の小売業者自身の経営革新のあり方や、市街地に新しいプレーヤーを呼び込むための戦略等、中小小売事業者や商店街の経営革新に関する議論は、事例の紹介等が中心となっており、依然として乏しい。

まちづくりの観点からの規制の必要性を隠れ蓑にしつつ、既存事業者の事業機会の確保を正当化する論理が復権するようでは、市街地商業の再活性化は到底期待できない。経営革新による魅力付けのあり方や、それによる市街地商業集積の活力創出のあり方に関して、単なる事例紹介に留まらない、研究の進展を待望する。